

M.Ark 新北捷鑽土地開發案

招商說明會 Q&A

一、時間：110 年 12 月 29 日（星期三）上午 10 時整

二、會議地點：新板希爾頓酒店宴會樓 2 樓如意 B 廳

三、潛在投資人提問及機關說明要點：

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
1	央北地區最大條馬路是央北二路跟中山路，但如果要到本案基地十四張站時，需先繞道至環河路才能進入，請問有交通配套措施可以直接通往基地嗎？	本案基地位在十四張(B 單元)區段徵收區的中央區位，目前周邊現況是 6~10 公尺寬不等的道路；未來南側配合十四張(B 單元)區段徵收區開發規劃有 30 公尺寬道路；此外，基地南側通往央北區徵區街廓間亦分別規劃 20 公尺及 32 公尺寬之計畫道路，周邊範圍都有預留道路連通至本案基地，申請人倘基於公益考量，亦可於開發建議書提出妥適交通服務提升規劃。
2	本案開發量體大，假設投資人要全部先建後售，需大量資金及配合預售方式；但在預售部分，全部量體是屬於投資人、地主及捷運局的，請問應該先興建交付對象？或是完工時程可以由投資人自行規劃？	開發構想及時程係由申請人於開發建議書中自行提出規劃，並將納入規格標評分；另本案房屋選配順序依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，係原私地主優先選配，主管機關及投資人次之。又全部量體地主皆有選配權利，故全部量體仍以一次興建完成為原則，倘投資人有辦理預售或自行規劃完工期程之想法，需考量前述情形，並於開發建議書自行提出相關選配規劃說明。
3	本案開發能力資格的實績估算可以放寬到 15 年嗎？在財務資格能力其總負債比調整	目前開發能力及財務能力資格是依據「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	為 4 倍、淨值降為 100 億元?	開發資金認定基準」的規定訂定，所提資格能力放寬之建議，將納入專家學者諮詢會研議，最後仍以正式公告為準。
4	新北市政府主辦機關量體非常大，約佔了 40%，請問將來新北市政府是否預計採整幢分回的方式進行分配?以在備標階段規劃設計較能符合主管機關需求。	本案房屋選配方式依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」辦理，將由私地主優先選屋後，再由主管機關與投資人協調分配。主管機關分回產品部分將朝盡量集中、連續選配為主。
5	本案建材結構是否有規範採 SRC 或 SC?簡報載明結構為 SC，但近一年造價漲幅大，如果採用 SC 可能會造成房價無法支撐分配比例。	申請人得依界面報告及結構計算書進行產品規劃，並決定結構採 SC 或 SRC 興建，納入開發建議書作為規格標評選內容。
6	本案開發量體大，以方才簡報說明其共構歸墊費用及繳交的保證金金額加總已經超過新台幣 50 億元，請問可否以合作聯盟方式來參與投資開發?	本案依「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準」第 3 點規定，允許至多 5 家法人共同申請投標。
7	本案投資人如為單一法人且營業額符合單一實績超過 160 億元規定，應該是有買地需求旺盛的企業，財務回收期較長，因此部分建設公司較易有負債比超過權值三倍的狀況。此負債比三倍設定主要源自於民國 100 年 11 月臺北市發布的「臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人財力及開發資金認定基準」，一直沿用至今，但 10 年來投資環境也有所改變，請問是否可將負債比放寬至	依「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準」規定，申請人財務能力資格，其財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益三倍，所提資格放寬建議，將納入後續專家學者諮詢會研議，作為本案招商條件訂定之參考。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	四倍，以利更多公司都能參與本案投資。	
8	本案交通因應策略除剛說明配合十四張(B單元)區段徵收區開發後之道路開闢外，在跨區生活圈除了十四張外，也有安坑線的站留在這附近嗎？	安坑輕軌預計於 111 年完工通車，其中 K9 站可與新北環狀線十四張站連通轉乘。
9	請問中和秀朗橋北側區段徵收區辦理時程？因此區域鄰近景安站也距離本案不遠，未來價格應與方才簡報說明本案位於 55~65 萬元/坪差不多，可能產生競合關係。	經洽詢本府地政局，中和秀朗橋北側區段徵收計畫目前已報請內政部審議，預計 111 年上半年度公告徵收，工程施作約 2 年，預計 113 年完工，但實際開發時程仍需視區段徵收計畫審議情形而定。
10	本案基地開發量體大，在明年不管是疫情影響營造費用、ESG 收取碳費等，皆不是國內所能主導的經濟問題，故能否降低開發商投資風險，允許本案採用分期分區方式開發，亦可設置開發期限，確保本案開發。	如申請人有分期分區開發構想，得於開發建議書提出相關規劃說明(如分期興建計畫、權益分配及地主選屋等實際執行規劃)。另所提建議，亦將納入後續專家學者諮詢會研議，作為本案招商條件訂定之參考。
11	本案基地周邊是十四張(B單元)區段徵收區，請問該案計畫的開發時程？	十四張(B單元)區段徵收區之都市計畫變更案已在內政部審議，依據地政局規劃時程，預計 112 年會辦理徵收公告作業，公告後接續發布實施都市計畫，整體開發工期約 3 年，預估 115 年可完工，惟實際開發時程仍視內政部都市計畫及區段徵收審議通過的時間而定。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
12	本案規格標及價格標目前配分都是 50%，請問在規格標部分是否可以調整提高的空間？	本案綜合評選方式係採規格標及價格標加權配分，目前研擬兩者各占 50% 權重，希冀申請人除了兼顧地主權益提出適當分配比外，亦重視建築規劃設計、結構建材等產品規格。未來開標作業將秉持公平公開透明程序，由評選委員評選完成規格標分數後，再開價格標計算分數，最後兩者依權重合計得分最高者為最優申請人。有關投資人所提權重配比調整事宜，將納入後續專家學者諮詢會研議，作為本案招商條件訂定之參考。
13	本案聯開大樓是否需與捷運設施空間在結構上共構？	本案捷運共構大樓地下二層至地上二層結構體已先由捷運施工廠商配合捷運通車期程完成，並於機廠共構捷運設施屋頂層樓版預留柱頭。另目前有公開共構結構詳細書圖供潛在投資人先行申請複製，以預為評估。
14	政府(主管機關依法分配權益)分回的產品希望可以在招標公告時即確定，建議政府以分回商業產品為主。	市府目前就未來分回之產品並無特定需求，期許申請人能顧及地主分回產品需求及不動產市場未來發展來作務實規劃，以達到本開發案多贏局面。
15	地主分回產品意願為何？	目前私地主希望分回產品意向已陸續調查回收，於公告階段也會去識別化後納入甄選文件供投資人參考。
16	本案開發基地達 25.6 萬坪，可否採分期分區開發？另 230 多位原私地主想分配產品多數為何？	同意見 10 及意見 15 回復內容。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
17	若分期分區開發，則權配(估價)及選屋是否亦分階段進行?	同意見 10 回復內容。
18	本案土管是否可以規劃”廠”辦，供製造業、科技業等進駐產登。	<p>1.查廠辦主要屬依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條有關乙種工業區內，供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施，與一般商業設施等使用。</p> <p>2.考量本案土地依土地使用分區管制要點規定，得依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條有關商業區之容許使用項目使用，且未來建築設計時，應予考量避免商業活動影響住宅生活品質。又商業區係為促進商業發展而劃定，故所提廠辦倘為前述工業發展有關設施使用，則與本案土地使用管制意旨不符，產品規劃仍請依都市計畫規定內容與參考原地主需求、區域不動產市場發展趨勢等，進行合適設計。</p>
19	本案都計變更獎勵及捷運獎勵各為多少?	依本案土地使用分區管制要點規定，捷運建設主管機關無償取得因捷運土地開發變更都市計畫規定，扣除增加容積率應回饋部分後，所增加之樓地板面積之半數，經檢討計算，本案原土地使用分區為農業區及工業區(平均容積率約 58%)，因應都市計畫變更為捷運系統用地，變更後容積率為 350%，增加約 292%容積率即為本案都計變更之獎勵容積率；另依土管規定，本案無適用捷運獎勵。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
20	本案預估量體規模大，目前設計停車位是否符合未來規劃戶數需求？	本案捷運共構大樓結構體已完成地下二層至地上二層，經專業服務顧問初步評估，因地下空間除有土開大樓之機電設備及停車位外，尚有部分捷運設施使用空間，故評估於地下一、二層可設置約 2,480 席汽車停車位，後續仍需視投資人產品內容及戶數規劃，始得確認實際應劃設法定停車位數量。倘後續經檢討法定停車位數量確有不足，得依本案土地使用分區管制要點規定，配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。
21	周邊是否有其他腹地、停車空間的規劃？	十四張(B 單元)區段徵收案於本案基地南側及安坑輕軌 K9 站旁配置停車場用地，該用地後續將由本府交通局統籌規劃。
22	本案開發量體規模大，參酌現有私地主意願調查大部分不希望分辦公產品，但以壽險業來講興建辦公室產品比較有吸引力；雖本案可以聯盟方式參與申請，但是否可以直接規範分期開發，建商可直接拿住宅去銷售，這樣分回辦公部分比較單純，整體開發難度會再降低。	有關所提分期開發建議，本局將納入評估，並於專家學者諮詢會研議，作為本案招商條件訂定之參考。
23	請問就整區是否有跨堤設計的規劃？	依土地使用分區管制要點規定，已載明本案基地之公共開放空間系統應整體考量與西側河濱公園及北側公園兼污水處理廠之聯繫，於水利署河川局同意設置的前提下，設置跨越環河路架空走道，寬度至少應達 12 公尺以上，後續申請人應於開發建議書提出上述連通規劃。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
24	本次簡報內容沒有看到公益設施的構想，之後是否會有這樣的想法？	本案開發依土管規定並無規範公益設施，但如投資人有回饋公益設施構想，可自行於開發建議書內提出。
25	本次簡報內容之開發能力資格規範，保險業得以投資性不動產科目認列，請問是否已有跟金管會確認？如果沒辦法的話是否可協助跟金管會確認	簡報內容所提之開發能力認定，係本案申請人申請開發之能力資格條件，投標廠商需提出曾完成與本案性質相同之建築開發實績，惟考量保險業之屬性，爰開放保險業得以近 10 年內經會計師簽證之財務報告，所認列投資性不動產做為實績，無涉金管會權責確認事宜。